



2026年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年7月14日

上場会社名 株式会社property technologies 上場取引所 東
コード番号 5527 URL <https://pptc.co.jp/>
代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 濱中 雄大
問合せ先責任者（役職名） 常務取締役コーポレート（氏名） 松岡 耕平（TEL）03(5308)5050
本部長
半期報告書提出予定日 2026年7月14日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有（機関投資家向け、個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年12月1日～2026年5月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年11月期中間期	24,511	1.3	1,189	10.3	941	5.0	563	3.3
2025年11月期中間期	24,202	27.4	1,077	284.0	897	530.3	545	—

（注）包括利益 2026年11月期中間期 563百万円（3.2%） 2025年11月期中間期 545百万円（—%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年11月期中間期	45.26	45.10
2025年11月期中間期	44.38	44.10

（注）当社は、2025年8月1日を効力発生日として普通株式1株当たり3株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり中間純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益を算定しております。

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年11月期中間期	45,180	8,668	19.2
2025年11月期	43,570	8,390	19.3

（参考）自己資本 2026年11月期中間期 8,668百万円 2025年11月期 8,390百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年11月期	—	0.00	—	25.00	25.00
2026年11月期	—	0.00			
2026年11月期（予想）			—	25.00	25.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2026年11月期の連結業績予想（2025年12月1日～2026年11月30日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
通期	百万円 58,000	% 13.9	百万円 2,500	% 22.4	百万円 2,100	% 24.6	百万円 1,300	% 20.1	円 銭 104.75

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

（1）当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（2）中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

（注）詳細は、添付資料11ページ「2. 中間連結財務諸表及び主な注記（4）中間連結財務諸表に関する注記事項（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）」をご覧ください。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

（4）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2026年11月期中間期	12,455,253株	2025年11月期	12,409,353株
② 期末自己株式数	2026年11月期中間期	一株	2025年11月期	一株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年11月期中間期	12,445,506株	2025年11月期中間期	12,288,753株

（注）当社は、2025年8月1日を効力発生日として普通株式1株当たり3株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期中平均株式数（中間期）」を算出しております。

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料4ページ「1. 当中間期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
中間連結損益計算書	7
中間連結包括利益計算書	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	11
(セグメント情報等)	11
(収益認識関係)	12
(重要な後発事象)	13

1. 当中間期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間（2025年12月1日～2026年5月31日）におけるわが国経済は、堅調なインバウンド需要や雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費や企業の設備投資が底堅く推移し、緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、不安定な為替相場の変動や中東情勢をはじめとする地政学的リスク、物価上昇に伴う実質賃金の減少、国内外の金融政策の変化が懸念されるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

このような状況のもとで、当社グループは、「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えることができる未来を創造するために、「リアル（住まい）×テクノロジー」を通じて、不動産取引をより身近なものにすることを目指しています。具体的には、リアル（実取引）で築き上げてきた実績データベースや仲介会社取引ネットワークと、AI査定等テクノロジーといった経営資源を有機的に結び付けたKAITRYプラットフォームを効率的に運用することで差別化を図り事業展開しております。

当社グループでは上記事業内容を総称してKAITRY事業とし、単一セグメントで事業展開しておりますが、参考開示区分としてその内訳を、中古住宅再生と戸建住宅に分けて開示しております。

当社グループの主たる事業である中古住宅再生では、主に仲介会社を経由して物件を仕入れてリノベーションを施し、仲介会社を経由して実需購入者へ販売していますが、仲介会社経由のビジネスに加え、ポータルサイト『KAITRY（カイトリー）』では一般顧客からの直接仕入れに繋げるiBuyer（オンライン買取再販）機能も提供しております。更に、プラットフォーム内に備わる情報提供機能を外部に有料で提供していくSaaSモデルも展開しております。

なお、中古住宅流通市場の動向としては、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、2025年12月から2026年5月における首都圏中古マンションの成約件数は24,172件となり、前年同期比3.59%の増加となりました。また、同期間の月末時点平均在庫件数は44,836件となり、前年同期比0.40%の増加となりました。

当社グループでは、市場環境は一律で捉えることは適切ではなく、益々強まる顧客の選考に合う商品・サービスの充実を図る必要性が増しているものと認識して対応策を講じております。具体的には、全国主要都市15か所に展開する株式会社ホームネットにおいて、これまで取り扱ってきた商品の地域、価格帯、商品内容等のデータを拠点ごとに分析し、顧客ニーズに合った商品を扱う「厳選仕入」を徹底するとともに、より幅広いニーズに応えるべく既存の一次取得者向け中古区分マンション（「スタンダードマンション」と呼称）に加え、高価格帯の区分マンション（「プレミアムマンション」と呼称）の取扱いを進めております。

もう一方の主力事業である注文住宅の業績に係る住宅業界の動向は、住宅ローン金利の上昇や、建設資材及び物流コストの上昇、人手不足による人件費高騰などと相俟って当業界の収益構造に大きく影響を及ぼしております。

このような市場環境の中、当社グループで注文住宅を主に展開する2社とも顧客ニーズに合致する土地の仕入強化、新商品の開発投入、既存施主顧客を中心としたリフォームに対するニーズへの対応を進めることで売上・利益の確保に努めました。

以上の結果、当中間連結会計期間における売上高は24,511,741千円（前年同期比101.3%）、営業利益は1,189,147千円（前年同期比110.3%）、経常利益は941,765千円（前年同期比105.0%）、親会社株主に帰属する中間純利益は563,257千円（前年同期比103.3%）となりました。

なお、当社グループは住まい・住み替えに関わる全てのプロセス、すなわち住宅購入・売却、建築、住宅リノベーション、不動産賃貸借・開発等を一体として扱うことで、一人ひとりのライフスタイルに合う満足いく住まい・サービスの提供に取り組んでおります。これら事業全体を単一セグメントと捉えておりますので、セグメント別の記載事項はありませんが、参考までに主に中古住宅再生を扱う株式会社ホームネットと、主に戸建住宅を扱う株式会社サンコーホーム、株式会社ファーストホームの合算値について記載します。

〔株式会社ホームネット（中古住宅再生）〕

当中間連結会計期間においてスタンダードマンションとプレミアムマンションを合算した物件仕入額は14,803,800千円となり、同物件販売額は20,347,131千円となりました。また、当中間連結会計期間においてソリューション（旧開発）案件の販売額は483,665千円となりました。この結果、当中間連結会計期間における株式会社ホームネットの売上高は21,317,381千円（前年同期比100.0%）、営業利益は1,284,228千円（前年同期比109.6%）となりました。

〔株式会社サンコーホーム、株式会社ファーストホーム（戸建住宅）〕

主に戸建住宅を扱う2社の合計引渡件数は、当中間連結会計期間において92件となりました。この結果、当中間連結会計期間における合算の売上高は3,174,930千円（前年同期比110.6%）、営業損失は69,081千円（前年同期は70,759千円の営業損失）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当中間連結会計期間末における資産合計は45,180,532千円となり、前連結会計年度末に比べ1,610,314千円増加致しました。これは主に、現金及び預金が1,090,567千円、仕掛販売用不動産が634,553千円増加したことによるものであります。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債合計は36,511,601千円となり、前連結会計年度末に比べ1,332,378千円増加致しました。これは主に、短期借入金が2,121,801千円、未成工事受入金が517,928千円増加した一方で、長期借入金（1年内返済予定を含む）が718,186千円、未払法人税等が196,115千円、買掛金が161,997千円減少したことによるものであります。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は8,668,930千円となり、前連結会計年度末に比べ277,936千円増加致しました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益の計上に伴う利益剰余金が563,257千円増加した一方で、配当金の支払いにより利益剰余金が310,233千円減少したことによるものであります。

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」といいます)の残高は5,348,839千円と、前連結会計年度末に比べて1,089,046千円の増加となりました。

当中間連結会計期間における各活動によるキャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、80,100千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益941,738千円、未成工事受入金の増加額517,928千円により資金を獲得した一方で、仕掛販売用不動産の増加634,553千円、法人税等の支払額583,181千円、利息の支払額326,618千円により資金を使用したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、43,141千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出39,718千円により資金を使用したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により獲得した資金は、1,212,288千円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額2,121,801千円、長期借入れによる収入644,200千円により資金を獲得した一方で、長期借入金の返済による支出1,362,386千円、配当金の支払額310,445千円により資金を使用したことによるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点の業績予想につきましては、2026年1月14日の「2025年11月期 決算短信」で公表いたしました通期の業績予想から変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,901,929	5,992,497
売掛金	41,985	41,514
完成工事未収入金	13,413	22,204
販売用不動産	28,576,359	28,501,386
仕掛販売用不動産	5,380,023	6,014,576
未成工事支出金	565,855	609,684
原材料及び貯蔵品	8,627	11,802
その他	981,399	935,125
流動資産合計	40,469,594	42,128,792
固定資産		
有形固定資産	1,241,908	1,245,063
無形固定資産		
のれん	910,720	858,679
その他	21,062	17,234
無形固定資産合計	931,783	875,914
投資その他の資産	926,931	930,763
固定資産合計	3,100,622	3,051,740
資産合計	43,570,217	45,180,532

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,326,736	1,164,739
短期借入金	25,979,520	28,101,322
1年内償還予定の社債	373,332	325,334
1年内返済予定の長期借入金	2,110,715	1,243,871
未払法人税等	590,560	394,445
未成工事受入金	808,638	1,326,567
その他	1,056,567	737,768
流動負債合計	32,246,071	33,294,047
固定負債		
社債	964,668	1,124,999
長期借入金	1,740,312	1,888,970
役員退職慰労引当金	20,000	—
退職給付に係る負債	35,080	36,360
その他	173,091	167,225
固定負債合計	2,933,151	3,217,554
負債合計	35,179,223	36,511,601
純資産の部		
株主資本		
資本金	307,903	320,427
資本剰余金	1,245,681	1,258,204
利益剰余金	6,834,503	7,087,526
株主資本合計	8,388,088	8,666,158
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,323	2,313
その他の包括利益累計額合計	2,323	2,313
新株予約権	581	459
純資産合計	8,390,994	8,668,930
負債純資産合計	43,570,217	45,180,532

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	24,202,961	24,511,741
売上原価	20,431,124	20,586,714
売上総利益	3,771,836	3,925,026
販売費及び一般管理費	2,694,034	2,735,878
営業利益	1,077,802	1,189,147
営業外収益		
受取利息	2,323	5,481
受取配当金	16	17
不動産取得税還付金	53,270	64,658
補助金収入	3,131	2,166
その他	11,485	16,658
営業外収益合計	70,227	88,982
営業外費用		
支払利息	224,333	298,060
社債利息	4,571	5,055
その他	21,809	33,249
営業外費用合計	250,714	336,364
経常利益	897,315	941,765
特別利益		
固定資産売却益	218	—
新株予約権戻入益	153	—
特別利益合計	372	—
特別損失		
固定資産除却損	—	27
特別損失合計	—	27
税金等調整前中間純利益	897,687	941,738
法人税等	352,263	378,481
中間純利益	545,423	563,257
親会社株主に帰属する中間純利益	545,423	563,257

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
中間純利益	545,423	563,257
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	411	△10
その他の包括利益合計	411	△10
中間包括利益	545,835	563,246
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	545,835	563,246
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	897,687	941,738
減価償却費	45,955	45,452
のれん償却額	52,041	52,041
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	—	△20,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	720	1,280
受取利息及び受取配当金	△2,339	△5,499
支払利息及び社債利息	228,904	303,115
有形固定資産売却損益 (△は益)	△218	—
新株予約権戻入益	△153	—
売上債権の増減額 (△は増加)	857	△8,320
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	2,301,980	—
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△2,434,981	74,973
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△174,915	△634,553
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△343,067	△43,828
仕入債務の増減額 (△は減少)	△420,012	△161,997
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	672,047	517,928
その他	296,594	△238,134
小計	1,121,099	824,195
利息及び配当金の受取額	2,227	5,503
利息の支払額	△213,056	△326,618
法人税等の支払額	△154,802	△583,181
営業活動によるキャッシュ・フロー	755,468	△80,100
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△27,260	△25,200
定期預金の払戻による収入	29,540	23,680
有形固定資産の取得による支出	△9,376	△39,718
有形固定資産の売却による収入	218	—
無形固定資産の取得による支出	△12,735	△348
投資有価証券の取得による支出	△50,000	△73
貸付金の回収による収入	319	—
その他	△717	△1,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,010	△43,141

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	463,083	2,121,801
長期借入れによる収入	315,122	644,200
長期借入金の返済による支出	△1,398,737	△1,362,386
社債の発行による収入	186,213	300,000
社債の償還による支出	△301,000	△187,667
株式の発行による収入	—	25,046
配当金の支払額	△183,553	△310,445
その他	△32,419	△18,260
財務活動によるキャッシュ・フロー	△951,290	1,212,288
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△265,833	1,089,046
現金及び現金同等物の期首残高	4,315,277	4,259,793
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,049,444	5,348,839

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

前中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年2月27日 定時株主総会	普通株式	184,331	45.00	2024年11月30日	2025年2月28日	利益 剰余金

(注) 2025年8月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。上記の「1株当たり配当額(円)」は、当該株式分割前の金額を記載しております。

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年2月26日 定時株主総会	普通株式	310,233	25.00	2025年11月30日	2026年2月27日	利益 剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益又は税引前中間純損失に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、KAITRY（カイトリー）事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは、KAITRY (カイトリー) 事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益をサービス別に分解した情報は、以下のとおりであります。

前中間連結会計期間(自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)

(単位：千円)

	KAITRY (カイトリー) 事業
中古住宅再生	18,235,412
戸建住宅	2,603,148
その他	275,715
顧客との契約から生じる収益	21,114,275
その他の収益	3,088,685
外部顧客への売上高	24,202,961

(注) その他の収益は、「収益認識に関する会計基準」の適用範囲外から生じた収益であります。

当中間連結会計期間(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

(単位：千円)

	KAITRY (カイトリー) 事業
中古住宅再生	21,178,350
戸建住宅	2,840,566
その他	282,713
顧客との契約から生じる収益	24,301,629
その他の収益	210,111
外部顧客への売上高	24,511,741

(注) その他の収益は、「収益認識に関する会計基準」の適用範囲外から生じた収益であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。